

AS-NIEL

as@n-va.be | www.n-va.be/as

V.U. Patrick Kuijpers - Krimstraat 12b, 3665 As

CENTRUMVERNIEUWING ZAL GEMEENTE € 8.000.000 KOSTEN!



- De huidige meerderheid zadelt de bevolking van As op met een betonnen centrum zonder interactie met de omgeving
- De effectieve kostprijs voor de gemeente (U en ik dus) bedraagt € 8.000.000.
- Je moet 300.000 euro ophoesten voor een appartement van 95m²
- De projectontwikkelaar betaalt slecht € 45.000 voor wegenwerken, infrastructuur en nutsvoorzieningen. De gemeente liefst € 3.000.000.
- Het grondaandeel, dit is het deel dat terugbetaald wordt aan de gemeente, bedraagt gemiddeld slechts € 9.000. In omliggende gemeenten is dit € 15.000 hoger?!
- Er komen gegarandeerd parkeerproblemen in het centrum aangezien de aankoop parkeerplaats niet verplicht is
- De schoolomgeving wordt een stuk onveiliger door toenemende drukte en invoering van tweerichtingsverkeer.
- Oorspronkelijk RUP dat aan bevolking werd voorgelegd is niet nageleefd. Projectontwikkelaar doet volledig zijn eigen goesting en dit komt omgeving niet ten goede (winstbejag).
- Inspraak van de bevolking is één grote grap



WIJ NODIGEN U UIT OM EVEN TIJD TE MAKEN EN DEZE FOLDER RUSTIG TE LEZEN. OOK DE WAARHEID HEEFT ZIJN RECHTEN.

Eindelijk kon de burgemeester de eerste steen leggen van het appartementsblok dat het hart moet vormen van de centrum- vernieuwing in As. Enkele dagen na dit plechtige moment viel de muur met de eerste steen reeds om. Symbolischer kon deze start in elk geval niet zijn. De puinhoop als prille start, een perfecte samenvatting van dit hele project.

Reeds jarenlang worden we in dit dossier geconfronteerd met een opeenvolging van beloften, gemiste kansen en geheimzinnige besluitvormingen waarbij elke inspraak absoluut moest vermeden worden. Een project dat door de huidige meerderheid - burgemeester op kop - ten allen prijze wordt doorgeduwd. Het woord 'prijze' mag je letterlijk nemen...

Gelukkig beschikken we over een gemeentebestuur dat de financiën van onze gemeente volledig onder controle heeft. Althans dat hebben ze ons 6 jaren lang laten geloven met de slogan: As, schuldenvrije gemeente. Dit kon tot op heden enkel worden gehandhaafd dankzij het uitstellen van investeringen tot dit jaar - toevallig het jaar van de verkiezingen. Het dossier van de centrum- vernieuwing zal de gemeente voor de volgende jaren opzadelen met een zware financiële erfenis.

Teneinde de bouw van de appartementsblokken op te richten, diende de gemeente een aantal belangrijke uitgaven te doen of te plannen. We proberen in dit dossier een overzicht te geven van de huidige stand van zaken. Van waar komen we en waar staan we? En vooral: wat gaat dit kosten aan onze gemeente? Het hierna volgend overzicht geeft aan welke zware financiële inspanning de belastingbetaler in As en Niel zal moeten doen om dit prestigeproject van Voluit! te realiseren. Volgende tabel geeft een gedetailleerd overzicht van de kosten die voornamelijk betrekking hebben op de aankoop van gronden en gebouwen, de onteigening van de voormalige Spar, kosten van studie bureaus en de omgevingswerken. Bij de berekening van de totale kostprijs wordt slechts rekening gehouden met een betaling van € 600.000 voor de Spar. Dit bedrag moet nog worden bepaald door de rechtbank en zal vermoedelijk veel hoger liggen.

In deze uitgaven is ook geen rekening gehouden met de afwerking en inrichting van de nieuwe bibliotheek, wat zeker een verdubbeling van dit voorziene bedrag betekent.

kostenraming Centrumvernieuwing ten laste van de gemeente As		
	Kosten/jaar	Totaal
Aankoop gronden en gebouwen, incl. Onteigening		€ 3.500.000
Omgevingswerken		€ 3.164.503
2018	€ 160.343	
2019	€ 1.130.884	
2020	€ 859.959	
2021	€ 142.843	
2022	€ 870.474	
Studiebureaus RUP, omgevingsstudie,...		€ 200.000
Aankoop bibliotheek - wind- en waterdicht		€ 600.000
Totaal		€ 7.464.503
Niet inbegrepen: afwerking en inrichting bibliotheek		?

De echte kosten zullen dus ruimschoots de € 8.000.000 overschrijden waarvan slechts een fractie gerecupereerd wordt door de gemeente (zie verder). Het komt erop neer dat elk appartement dat zal worden gebouwd in het huidige project Centrumvernieuwing in de meest gunstige omstandigheden zo'n € 100.000 zal kosten aan de gemeente en dus aan de belastingbetaler. – Indien niet alle voorziene appartementen verkocht worden is de financiële ravage nog groter.

Het prestigeproject van de burgemeester mag blijkbaar iets kosten aan de belastingbetaler en het is zeker niet de koper en de omgeving die hiervan profiteert.

DE PROJECTONTWIKKELAAR LACHT TEVREDEN

Tijdens de onderhandelingen voor het opstellen van de Privaat-Publieke Samenwerking heeft het Schepencollege zich duidelijk laten bedotten/leiden door de projectontwikkelaar. De enige ontwikkelaar die dit prestigeproject wilde uitvoeren kreeg de onvoorwaardelijke vrijheid om de hoogheidswaanzin te allen prijze te verwezenlijken. Dit zal aan de gemeente behoorlijk veel geld kosten.

1. Grondaandeel per appartement:

Zoals bij de verkoop van elk appartement wordt ook in dit project de verkoopprijs samengesteld uit twee zaken: de constructiewaarde en de grondprijs.

De grond wordt door de gemeente aan de projectontwikkelaar ter beschikking gesteld en mee verkocht. De opbrengst van dit grondaandeel komt uiteindelijk terug naar de gemeente. Opvallend hierbij is echter de zeer lage waarde van het grondaandeel. Het grondaandeel dat wordt aangerekend voor deze appartementen bedraagt tussen de 7.000 en 10.000 euro waardoor er door de gemeente veel te weinig geld gerecupereerd wordt. Laat de Asserse belastingbetaler maar betalen!

De normale grondaandelen voor dit soort appartementsgebouwen in gemeenten zoals As bedraagt ongeveer € 20.000 à € 25.000 (zie vergelijkende tabel hieronder). Dit betekent dat de gemeente per appartement gemiddeld zo'n € 15.000 aan inkomsten verliest en dat de koper extra op kosten wordt gejaagd (BTW op het gebouw is hoger dan de registratie op de grondprijs).

Vergelijking grondaandeel appartementsgebouwen		
	App. ca. 85 m2	App. ca. 100 m2
As	€ 7.000	€ 9.500
Opglabbeek	€ 20.000	€ 25.000
Zutendaal	€ 16.500	€ 22.500

2. Buitenaanleg, nutsvoorzieningen en wegeninfrastructuur

Voor de buitenaanleg van het centrumproject, inclusief nuts-voorzieningen, wege-
niswerken, pleinaanleg,... voorziet de gemeente een bedrag van meer dan € 3.000.000.
Aan de projectontwikkelaar wordt gevraagd een bijdrage te leveren van slechts €
45.000, een absoluut lachertje.

In ruil voor deze € 45.000 krijgt hij de beschikking over volledig uitgeruste gronden
waar hij zijn gang mag gaan.

3. Verkoopprijs appartementen

De verkooprijzen voor de appartementen zijn ondertussen bekend. Deze liggen
hoog en zijn ondemocratisch.

Zo betaal je voor een appartement met 2 slaapkamers, 95m², exclusief kosten (BTW,
registratie, notaris,...) € 239.785. Dit is maar liefst +- € 300.000 met kosten in en dit
voor een basisafwerking en zonder parkeerplaats.

Toen op de gemeenteraad hierover een vraag werd gesteld schoof het Schepencollege
alle verantwoordelijk van zich af met de bewoording “we weten dat de appartementen
duur zijn, maar de projectontwikkelaar mag de prijs in alle vrijheid bepalen. Zij zullen
wel weten wat ze doen”.

Inderdaad weet de projectontwikkelaar goed wat hij doet: bouwen zonder financieel
risico, de kosten op de gemeente As afwikkelen en zelf hoge winsten opstrijken.

Een ander opvallend gegeven in de verkooprijzen van de appartementen zijn de
hoge constructiewaarden. Dit zijn de verkooprijzen van de appartementen zonder
het grondaandeel.

De onderstaande tabel geeft een vergelijking tussen de cijfers uit de oorspronkelijke
overeenkomst (tussen projectontwikkelaar en de gemeente) en de huidige verkoop-
rijzen. Uiteindelijk liggen de momenteel gehanteerde prijzen 30% hoger dan eerst
was afgesproken.

Constructiewaarde appartementen	
PPS overeenkomst	1.800 m ² aan € 2.070 per m ²
Effectieve verkooprijzen	2.300 m ² aan 2.700 per m ²

GEEN WISSELWERKING MET DE OMGEVING

Bouwvolumes :

De bouwvolumes die voor verschillende generaties het hart van het dorp zullen vormen, zijn ontworpen met aandacht voor een maximaal financieel rendement van de projectontwikkelaar. Men besteedt amper aandacht aan positieve interactie met, en verankering in de omgeving.

We missen kleinschalige beschutting-biedende overgangen tussen binnen- en buitenruimten, waar passanten kunnen schuilen, zitten en bijpraten.

De “groene long” in het centrum?

Het belang van voldoende hoeveelheid groen, met zitmogelijkheden in de schaduw van een boom, aantrekkelijke voorzieningen voor kinderen in de nabijheid van de scholen, en andere voorzieningen, zoals het huidige petanquepleintje, winnen aan belang bij een toenemend aantal bewoners. Dit groen werd in vorige voorstellingen nagenoeg vervangen door verharde oppervlakte. Op de huidige bouwvergunning wordt iets meer groen voorzien. We hopen dat dit ook effectief wordt uitgevoerd.

Visie projectontwikkelaar:

Ondanks het RUP-plan en het “bevolkingsonderzoek” legt het gemeentebestuur zich neer bij de redenering van de ontwikkelaar: de voorziene gedeeltelijke overbouwning van de Dorpsstraat zou “niet de juiste sfeer geven aan de rustige en serene dorpskern”. Begrijpen wie kan.

De aandachtige lezer beseft dat dit helemaal niet de kwaliteit van het gebouw in zijn omgeving beoogt maar enkel draait om platvloers geldgewin. Voor ons is dit een onbegrijpelijke toegeving van het gemeentebestuur aan de geldbeugel van de ontwikkelaar.

MOBILITEIT: EEN GEMISTE KANS OM DE VERKEERS- PROBLEMEN IN HET CENTRUM OP TE LOSSEN

Waar elders geopteerd wordt om het verkeer in centra te ontmoedigen, doet men in As het omgekeerde. Men voorziet o.a. tweerichtings verkeer op Kerkstraat-Julius.Peeterslaan in plaats van enkele richting.

Hoe valt dit te rijmen in de buurt van de schoolomgeving?

Ouders zetten hun kinderen voor de schoolpoort af uit vrees voor de onveilige verkeerssituatie. Hierdoor ontstaat een nog gevaarlijker situatie.

In plaats van verkeersluwte te creëren, bv. door eenrichtingsverkeer en verkeersvrije straten, wordt sluisverkeer gestimuleerd en ruimte voorzien voor extra verkeer. Ruimte die anders ter beschikking zou staan van voetgangers/ fietsers / spelende kinderen, groen met een zitbankje,...

Ondanks de mogelijkheden die de mobiliteitsstudie open laat, lijkt het gemeentebestuur resoluut gekozen te hebben voor koning auto. Zo blijven bewoners en zwakke weggebruikers weeral in de kou staan en zijn ze een kwetsbaar doelwit.

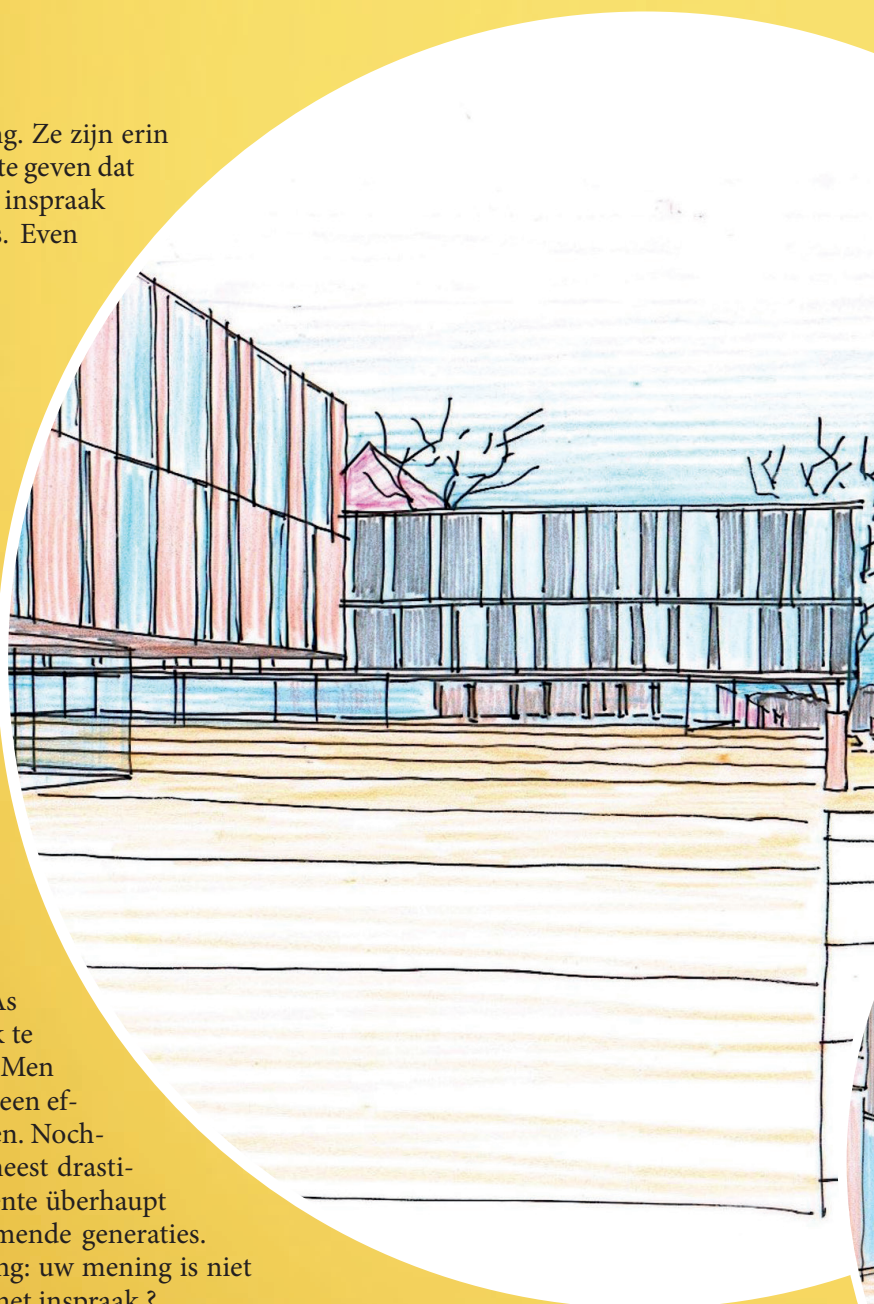
DE ILLUSIE VAN INSPRAAK

Deze beleidsploeg is kampioen in misleiding. Ze zijn erin geslaagd om de bewoners van As het gevoel te geven dat ze betrokken waren in dit project en dat ze inspraak hadden. De werkelijkheid is helaas anders. Even terug in de tijd.

Ruimtelijke planning van de centrumvernieuwing

Het stappenplan van de Ruimtelijke Planning :

Het gemeentebestuur moet een zogenaamd RUP (Ruimtelijk Uitvoerings-Plan) ontwerpen. Tijdens een hoorzitting in het gemeenschapscentrum werd de oprichting van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (GECORO) aangekondigd. De GECORO heeft als doel de kwaliteit van het gemeentelijk ruimtelijke ordeningsbeleid te bevorderen en steun te vinden bij de bevolking voor dat beleid. In de GECORO zetelen geen vertegenwoordigers van de politieke fracties maar afgevaardigden van adviesraden en andere deskundigen. Kleine gemeentes kunnen, mits een gemotiveerd verzoek, hiervan afzien. Het gemeentebestuur van As was er als de kippen bij om hiervan gebruik te maken ondanks de eerdere aankondiging. Men vond dat er in As te weinig dossiers zijn om een efficiënt werkende GECORO te verantwoorden. Nochtans staat men aan de vooravond van de meest drastische ruimtelijke hervorming die een gemeente überhaupt kan doorvoeren met gevolgen voor de komende generaties. Een veelbetekenend signaal aan de bevolking: uw mening is niet belangrijk. Is dat wat de gemeente bedoelt met inspraak ?



Klankbordgroep dorpskern

In 2010 werd een klankbordgroep met vertegenwoordiging uit diverse lagen van de bevolking samengeroepen. Tevens werd de bevolking bevraagd. Het ontwerp werd publiek gemaakt op een ogenblik dat hieraan reeds enkele jaren gewerkt was en het RUP AS CENTRUM nagenoeg voltooid. Deze schijnvertoning versterkt eens te meer de illusie van "Inspraak". Waarom werd de bevolking niet eerder betrokken?

Openbaar onderzoek voor de bouwvergunning

Binnen de 30 dagen na affichering van de bouwaanvraag werd overeenkomstig de wetgeving, de bevolking de mogelijkheid gegeven opmerkingen door te geven. Aan dit onderzoek werd opvallend weinig ruchtbaarheid gegeven. Bovendien werd dit voorzien tijdens het jaarlijks zomerverlof. Dit is niet toevallig, de gemeente As houdt zichzelf niet aan het oorspronkelijke RUP (zie verder).

Conclusie:

De “klankbordgroep” en bevraging van de bevolking werden gebruikt om een illusie van openbaarheid te creëren die breed in de pers werd uitgesmeerd. De uiteindelijke plannen staan hier volledig los van. Eens te meer werd de bevolking niet serieus genomen.

HET RUP AS CENTRUM WORDT NIET GERESPECTEERD**Het gemeentebestuur volgt haar eigen regels niet**

Het RUP Centrum dat de basis moet vormen van het nieuwe centrum wordt meermaals door het gemeentebestuur gewijzigd. Het aan de bevolking voorgelegde goedgekeurde RUP dorpscentrum stemt niet overeen met het huidige plan dat vorige zomer in alle stilte openbaar werd gemaakt.

Voorzien werd dat het volume van het bibliotheekgebouw visueel het rechtlijnige perspectief van de Dorpsstraat doorbreekt, de pleinwand versterkt en als verkeerremmer fungeert. Dit meest interessante, creatieve idee uit het RUP AS CENTRUM werd geschrapt. Ter vergelijking, zie het oorspronkelijke aan de bevolking voorgelegde ontwerp en het contrast met het intussen vergunde ontwerp.

Enkele beelden van het gebouw met de nieuwe bibliotheek zoals het oorspronkelijk aan de bevolking werd voorgesteld



De realiteit zoals goedgekeurd bij de huidige bouwvergunning



Foto : De hoge betonrand aan zijde Kerkstraat illustreert het gebrek aan interactie met de omgeving en ontsieren het zicht voor passanten.

Uiteindelijke inrichting van het RUP

Het RUP vermeldt terecht dat het gemotoriseerd verkeer ten allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de verblijfruimte van de zwakke weggebruiker, de bewoner, de bezoeker. De inrichting heeft als hoofddoel een aangename, toegankelijke en kwalitatieve buitenruimte te realiseren

Uit niets blijkt echter dat een visie werd ontwikkeld over hoe dit dient gerealiseerd te worden, integendeel. De aandacht gaat naar de auto, naar parkeren en een gemakkelijke doortocht met de wagen, naar “evenementen” en handel. Een opwaardering van de dorpskwaliteit voor de bewoners, zwakke weggebruikers en kinderen dringt zich op. In een tijd waarin men het gebruik van de wagen wil ontmoedigen en CO2-uitstoot in centra beperken, wordt hier een totaal verkeerd accent gelegd.

De gemeente As laat in deze Centrumvernieuwing een kans liggen om een aangenaam centrum te creëren en heeft Group GL volledige vrijheid gegeven. Dit ten koste van creativiteit en interactie met de omgeving. Behalve het inplanten van een aantal appartementsblokken is er geen opwaardering van het centrum. Bovendien kost dit project handenvol geld en is het niet de Assenaar die hier mee van profiteert.

